

REPORTE ANUAL 2023

# Un año de logros



**CARTA DEL DIRECTOR GENERAL:**

# Un año de Logros

Para FIBRA Prologis, 2022 fue un año récord. Una poderosa combinación de circunstancias nos favoreció, gracias a que las fuerzas macroeconómicas crearon una creciente demanda de espacio industrial en México. Las tendencias del *Nearshoring* y el constante crecimiento en el comercio electrónico, junto con las importantes barreras de entrada, funcionaron como útiles impulsores. Con seguridad, el panorama macroeconómico global de la segunda mitad de 2022 fue menos indulgente. Sin embargo, en FIBRA Prologis demostramos una gran capacidad para superar los desafíos de la inflación, la volatilidad del mercado y la crisis geopolítica.

Conforme el año avanzó, los indicadores clave del desempeño a los que damos seguimiento, superaron lo previsto y se mostraron superiores a las expectativas. Las tasas de ocupación a final de año en los seis mercados de consumo e industriales en los que nos centramos se situaron en el 98.9%, el más alto registrado desde nuestra oferta pública inicial. Las rentas netas efectivas sobre la renovación

aumentaron un 20.5% en el año y el NOI en efectivo en las mismas propiedades fue del 6.5%. Continuamos aumentando nuestra presencia en nuestros mercados clave, invirtiendo \$135 millones de dolares en nuevas adquisiciones. Adoptamos el ambicioso compromiso de alcanzar un nivel de cero emisiones netas en toda nuestra cadena de suministro para 2040.

En 2022, la utilidad neta por CBFi fue de Ps. 8.4672 (US\$0.4158), comparado con Ps. 11.7470 (US\$0.5761) para 2021. Para el año completo, el FFO por CBFi fue de Ps.3.6549 (US\$0.1809) en comparación con Ps.3.4606 (US\$0.1708) de 2021. Desde nuestra oferta pública inicial de 2014, el rendimiento anual de los tenedores de certificados ha sido de 17%, superando a nuestros competidores. Continuamos enfocados en el futuro. Además de prestar un servicio de excelencia a nuestros clientes actuales, hemos tomado medidas con la finalidad de prepararnos para un crecimiento rentable. La oferta de derechos que tuvimos en 2022 no sólo derivó en casi US\$400

millones de capital nuevo para promover nuevas adquisiciones, sino que nos permitió reducir sustancialmente nuestro índice de apalancamiento y reforzar nuestro balance.

Los resultados hablan de la solidez de la plataforma flexible que hemos desarrollado. Sobre todo, demuestran la capacidad de nuestra empresa para ser resilientes y proactivos ante cambios significativos. En 2022, como en cada año, confiamos en el trabajo diligente y hábil de los miembros de nuestro equipo. En los últimos tres años, en circunstancias extraordinarias, han demostrado su compromiso con nuestros clientes, entre ellos y con nuestra empresa.

Estamos agradecidos por la confianza que los tenedores de certificados han expresado en nuestro equipo y en nuestra visión.

**Luis Gutiérrez**

Presidente, Prologis Latinoamérica



Prologis Park Tres Ríos, Ciudad de México, México

# Una demanda estable en un ambiente turbulento

En la economía global, el aumento de la inflación, las tensiones geopolíticas y la volatilidad del mercado afectaron a empresas en diversas industrias. Sin embargo, mientras el mundo se veía asediado por las perturbaciones, el negocio inmobiliario industrial en México permaneció notablemente estable, desarrollándose sobre la fortaleza de 2021.

Los aumentos en la actividad, en las rentas y en las ganancias fueron el común denominador. Nuestros equipos iniciaron arrendamientos sobre 7.3 millones de pies cuadrados. Al final del año, la ocupación de nuestro portafolio fue del 98.9%, el total más alto al cierre de un año en nuestra historia. En cada uno de los mercados clave en los que prestamos servicios, la ocupación de mercado superó el 97%. Dada la escasez de oferta, no resulta sorprendente que los clientes se mostraran ansiosos por cerrar acuerdos de espacio a las tasas vigentes. Las rentas netas efectivas sobre la renovación aumentaron un 20.5% y nuestra retención de clientes alcanzó el 91%.

FIBRA Prologis tiene una amplia y creciente presencia en México. Al final del año, contábamos con 232 propiedades logísticas y de manufactura en seis mercados estratégicos, con un total de 44.4 millones de pies cuadrados de área bruta rentable (ABR). Estos inmuebles se encontraban arrendados a más de 240 clientes, incluyendo proveedores externos de logística, empresas de transporte, minoristas y fabricantes. Nuestra base de clientes está ampliamente diversificada. Nuestros diez clientes principales representan el 24% de las rentas.

En 2022, la utilidad neta por CBFÍ fue de Ps. 8.4672 (US\$0.4158), comparado con Ps. 11.7470 (US\$0.5761) para 2021. Para el año completo, el FFO por CBFÍ fue de Ps.3.6549 (US\$0.1809) comparado con Ps.3.4606 (US\$0.1708) de 2021. El reparto fue de US\$0.12 por CBFÍ.



# El Fenómeno del Nearshoring

Nuestras inversiones están estratégicamente enfocadas en los seis mercados más significativos de México. Los mercados globales, Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, están altamente industrializados y guiados por el consumo. (Monterrey también es un mercado de manufactura.) Los mercados regionales, Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa, son centros de manufactura para las industrias automotriz, electrónica, médica y aeroespacial, muy cercanos a Estados Unidos, el principal socio comercial de México. Aproximadamente el 67.3% de nuestras rentas netas efectivas están en los mercados globales, mientras que el 32.7% está en los mercados regionales.

En años anteriores, cuando el comercio electrónico se incrementó en medio de la pandemia, fueron los mercados de consumo los que guiaron el crecimiento. En 2022, las ventas del comercio electrónico en México crecieron un estimado del 12.4%, lo que representa alrededor del 11.0% del total de ventas. El ritmo de adaptación del comercio electrónico es estable y fundamental para la demanda de los mercados regionales.

En 2022, la manufactura tomó la delantera gracias al aumento del *Nearshoring*. La importancia de México como eje de manufactura y logística va en aumento.

Debido a la pandemia, los cuellos de botella en la cadena de suministro, los altos costos de tránsito, el aumento de los costos de la mano de obra en China, las ajustadas condiciones laborales en los Estados Unidos y las tensiones geopolíticas, las empresas globales están reformulando su estrategia de presencia. Lo anterior resultó en un amplio impulso para acercar más la producción de Asia a los clientes de los Estados Unidos y conservar un mayor inventario, pasando de un modelo logístico basado en “justo a tiempo” a otro de “por si acaso”.

México mantuvo su posición como segundo socio comercial de Estados Unidos. Si bien es cierto existen desafíos en la relación, el volumen continúa creciendo. Muchas nuevas empresas buscan establecer operaciones en México, particularmente cerca de la frontera, a fin de poder brindar servicios al mercado estadounidense de una manera más efectiva y eficiente. Al 2022, las empresas de Estados Unidos representaban 48% del efecto *Nearshoring* en términos de absorción de inmuebles industriales, mientras que las empresas chinas representaban 21%.

Nos encontrábamos bien posicionados para el incremento del comercio electrónico en los tres mercados nucleares

del consumo, tenemos una estrategia clara y una fuerte presencia para beneficiarnos del incremento de la inversión en los sectores de manufactura. Si bien es cierto el interés por la nueva construcción es elevado, la capacidad de construir nuevos espacios se ve limitada, mayormente por la escasez de tierras. La falta de acceso al suministro eléctrico, considerando que pueden tomarse de 2 a 3 años para gestionar el suministro eléctrico para nuevos edificios y el tiempo cada vez más largo que toma adquirir los derechos sobre tierras, actúan como factores adicionales que frenan el desarrollo. Por eso, la absorción superó al nuevo desarrollo, a pesar del incremento en las tasas de interés mundiales y la elevada inflación. En 2022, hubo una absorción neta de 35.6 millones de pies, pero solo se terminaron 28.0 millones de pies cuadrados.

Hemos respondido a la creciente demanda continuando con el crecimiento de nuestro portafolio mediante adquisiciones.

FIBRA Prologis se mostró activa en materia de adquisiciones en 2022. En el transcurso del año, invertimos US\$135 millones en la adquisición de siete propiedades.



Prologis Park Los Altos, Guadalajara, México

## Confianza Financiera

En 2022 tomamos diversas medidas importantes a fin de reforzar la solidez de nuestro balance y prepararnos para el crecimiento futuro.

En otoño, FIBRA Prologis obtuvo alrededor de US\$400 millones (\$8,000 millones de pesos mexicanos) en una oferta de derechos. Esto refleja la confianza que los actuales tenedores de certificados tienen en la empresa.

Hemos utilizado parte de estos recursos para realizar adquisiciones y fortalecer nuestro balance. Como resultado de la oferta, el apalancamiento cayó al 23.7%, frente al 30.4% a inicios de año. La liquidez tras la oferta aumentó a US\$640 millones (12,400 millones de Ps.), incluyendo US\$500 millones (9,700 millones Ps.) de capacidad disponible en una línea de crédito no garantizada y US\$140 millones de efectivo no restringido (2,700 millones de Ps.).

Mientras las tasas de interés han subido ampliamente, hemos planeado cuidadosamente y mantenido nuestros costos por préstamos bajos y relativamente aislados de los cambios en el mercado. Tras haber refinanciado importantes sumas de deuda en 2019 y 2020, el plazo promedio de nuestra deuda supera los siete años y el costo promedio ponderado es del 4%. No tenemos vencimientos de deuda significativos hasta 2026.

El dividendo, que era de US\$0.12 por CBFÍ en 2022, está aumentando a un 8.3% a US\$0.13 por CBFÍ.

En 2022, continuamos ampliando nuestro portafolio mediante la compra de propiedades arrendadas casi en su totalidad por nuestro patrocinador Prologis y por terceros. A principios de

año, adquirimos tres edificios con un total de 873,225 pies cuadrados de espacio industrial y propiedades Last Touch en la Ciudad de México, Reynosa y Tijuana. En marzo, compramos un edificio industrial a Prologis en Ciudad Juárez e instalaciones Last Touch a un tercero en Ciudad de México. Asimismo, en noviembre, adquirimos dos edificios con un total combinado de 535,681 pies cuadrados a un tercero en Tijuana por US\$56.5 millones. El total invertido en adquisiciones fue inferior a nuestros pronósticos para el año, pero confiamos en haber invertido el capital de manera disciplinada y de forma que añada valor en los próximos años.

A finales de 2022, tanto Fitch como HR Ratings de México ratificaron nuestras calificaciones crediticias y mantuvieron una perspectiva estable.



ASG

## Introducción

Ambiental, Social y Gobernanza (ASG) es parte de nuestro ADN y nos apegamos a los más altos estándares en nuestro trabajo diario. Esencialmente, ASG consiste en ser ciudadanos responsables, actuar como socios efectivos de nuestros clientes globales y hacer aportaciones positivas a las comunidades en donde tenemos presencia.

Prologis, nuestra empresa matriz, ha aprobado un ambicioso programa

para que las operaciones globales alcancen el objetivo de cero emisiones netas en 2040, diez años antes de lo previsto en el Acuerdo de París. Como parte de Prologis, FIBRA Prologis es responsable de este compromiso y ha establecido iniciativas estratégicas para alcanzar esos objetivos. En nuestro reporte anual de sostenibilidad, medimos nuestro progreso, así como las áreas en las que necesitamos progresar, y compartimos

transparentemente los resultados de manera pública. Esto no es solo un asunto de cumplimiento o apego a las normas. Cada vez es más claro que la sostenibilidad y el buen gobierno corporativo son apuestas valiosas que resultan clave para las propias estrategias de nuestros clientes y brindan una ventaja en la creación de diferenciación y valor en un mercado altamente competitivo.



Prologis Park Encino, Ciudad de México, México

ASG

## Certificaciones

En atención a nuestro compromiso de cero emisiones netas, evaluamos sistemáticamente nuestras actividades para notar en qué podemos realizar mejoras, aprovechar las tecnologías y cambiar las prácticas y procesos. En 2022 hicimos progresos sustanciales.

Certificaciones verdes: pasamos la meta de tener el 50% de nuestros edificios con certificados verdes, el porcentaje más alto para cualquier FIBRA en México. Ahora acelerado la meta para tener el 100% de certificación LEED para 2025. Nuestro portafolio tiene dos certificaciones:

### Certificación LEED

La Certificación LEED es un símbolo mundialmente reconocido de los logros en materia de sostenibilidad y liderazgo enfocados en las nuevas construcciones. En 2022, el portafolio tenía 12 millones de pies cuadrados con esta certificación

### BOMA BEST

BOMA BEST es el acrónimo de Building Owners & Managers Association, Building Environmental Standards. Bajo este programa voluntario de evaluación comparativa y certificación de edificios verdes, que ha sido diseñado por la industria para la industria, trabajamos

de cerca con nuestros clientes a fin de certificar las operaciones y el mantenimiento dentro de los edificios. Al 31 de diciembre de 2022, FIBRA Prologis tenía 71 instalaciones certificadas BOMA BEST, representando así 18 millones de pies cuadrados.



Limpieza de los tragaluces del Prologis Park Cedros, Tepotzotlán, México

ASG

# Proceso de medición

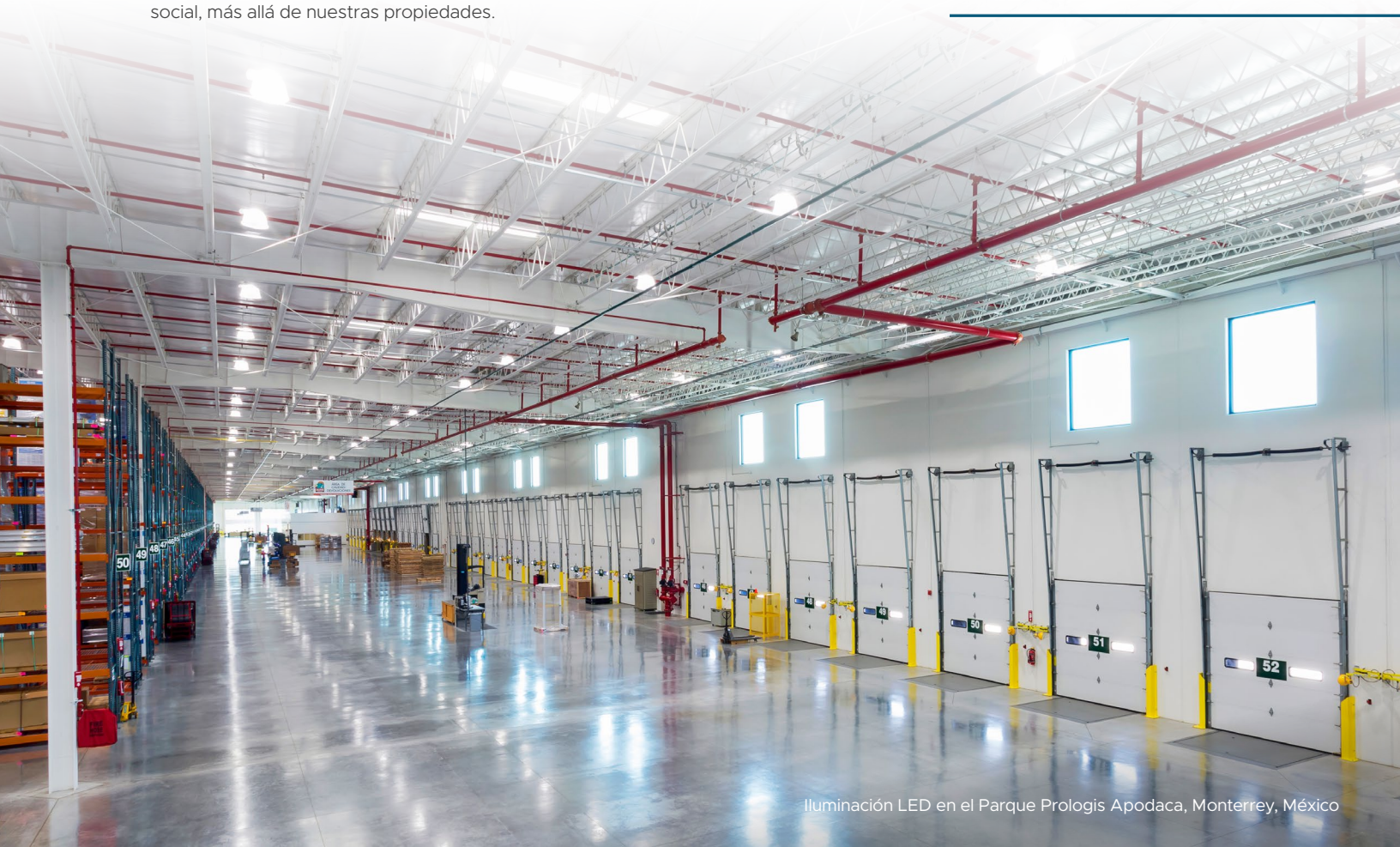
- Prologis Park Grande, Edificio 7, una propiedad en la Ciudad de México se convirtió en 2022 en el primer edificio industrial de América Latina en obtener la Certificación ORO por parte de BOMA BEST, y fue una de las únicas cuatro del mundo en conseguirlo.
- En total, 23 millones de metros cuadrados, o el 54% de nuestro portafolio, lograron una certificación verde y obtuvimos nuevas certificaciones en 7.8 millones de pies cuadrados.
- **Iluminación LED.** Continuamos acelerando el progreso para mejorar la iluminación en nuestros edificios con LEDs ahorradores de energía. En 2022, el 77.7% de nuestro portafolio tenía iluminación LED. Ese total aumentará al 100% para 2025.
- En 2022, iniciamos un programa piloto para suministrar paneles solares en diez edificios de México. Como la primera FIBRA en brindar dicha oferta, estamos apoyando simultáneamente a que nuestros clientes ahorren dinero, agilizando nuestro propio progreso hacia los objetivos de cero emisiones, creando valor financiero y social, más allá de nuestras propiedades.

54%

de nuestro portafolio obtuvo certificación verde en 2022

77%

de nuestro portafolio cuenta con iluminación LED



Iluminación LED en el Parque Prologis Apodaca, Monterrey, México



ASG

## Reconocimiento

Estamos orgullosos de que nuestros esfuerzos sean reconocidos por grupos de la industria.

- FIBRA Prologis cotiza en el Índice S&P Dow Jones Sustainability MILA Pacific.
- Por tercer año consecutivo, fuimos nombrados líderes del sector industrial por Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), que evalúa los resultados de sostenibilidad de los inmuebles, incluyendo infraestructura en todo el mundo.
- FIBRA Prologis es miembro del Índice ESG Total S&P/BMV de México, que sigue el comportamiento de las acciones en México que cumplen con criterios de sostenibilidad.
- FIBRA Prologis fue incluida en el Anuario de Sostenibilidad Global de S&P, donde se consideran empresas que lograron ubicarse en el decil superior de la Evaluación de Sostenibilidad Corporativa 2022.
- Nuestra calificación de Sustainalytics, donde una calificación más baja representa menores riesgos ASG, cayó de 13.2 puntos en 2021 a 11.0 en 2022.
- MSCI incrementó las calificaciones de FIBRA Prologis de BBB a A.
- Prologis Park Grande, Edificio 7, fue el primer edificio de América Latina en obtener la certificación Nivel ORO de BOMA Best.
- IEMI BOMA reconoció a FIBRA Prologis por tener 71 edificios certificados BOMA Best.

MSCI incrementó las calificaciones de FIBRA Prologis de BBB a

**A**

durante el 2023



Paneles solares en Prologis Park Salvacar, Juárez, México

ASG

## Responsabilidad social

### Un Ciudadano Corporativo Responsable

En FIBRA Prologis, priorizamos el apoyo a las comunidades en las que vivimos, trabajamos y operamos. Al relacionarnos de forma responsable, reforzamos la conexión entre la empresa y la comunidad. El hecho de que tantos miembros de nuestro equipo participen activamente en dichos esfuerzos es motivo de orgullo.

- En 2022, los miembros del equipo en México donaron más de 600 horas de su tiempo para apoyar comunidades locales.
- En 2022, pusimos en marcha la iniciativa de Community Workforce Prologis, un ambicioso esfuerzo para capacitar a personas de nuestras comunidades en habilidades logísticas. Proporcionamos capacitación y hacemos conexiones con nuestros clientes en el mercado de la Ciudad de México (Tepotzotlán) para identificar vacantes que podrían ofrecer posibles oportunidades a los trabajadores.

En cada una de las comunidades en las que operamos, los equipos de nuestros gerentes apoyaron a las organizaciones

locales con tiempo, fondos y suministros. En el IMPACT Day, día global de responsabilidad social en Prologis, realizamos las siguientes actividades:

- En Tijuana, para apoyar a los niños de la Casa Hogar Nueva Esperanza, los miembros del equipo limpiaron y pintaron el patio de recreo, construyeron una nueva pared de madera que produce sonidos para crear música e instalaron nuevas mesas de picnic.
- En Monterrey, en el Kinder Jardín de Niños María Hernández Zarco, los miembros del equipo ayudaron a brindar un nuevo techo, repararon los drenajes de agua y reemplazaron la iluminación en las áreas comunes.
- En Reynosa, en el Asilo Fray Celestino, los voluntarios limpiaron el jardín, ofrecieron almuerzos y organizaron un juego de bingo con los residentes

A lo largo del año, FIBRA Prologis aporta fondos para apoyar a una variedad de organizaciones comunitarias y sociales en todo México.

- En Ciudad de México, nuestro extenso trabajo con las “Niñas de Calle” IAP, incluyó la construcción de una zona de lavandería, la instalación de despensas para mujeres jóvenes y la organización de una fiesta de Halloween.
- En Ciudad Juárez, trabajamos con el Fondo Unido Chihuahua para renovar un parque que utilizan las familias de los empleados de las instalaciones de manufactura.
- En Guadalajara, en el Hogar Vicentino, proporcionamos artículos de primera necesidad y mantenimiento del hogar a 45 personas con discapacidad.

En 2022, el equipo de FIBRA Prologis donó

**618 horas**

de su tiempo a comunidades locales.



Voluntariado de empleados Prologis para el IMPACT DAY en la comunidad El Trebol, Ciudad de México

ASG

## Gobierno Corporativo

Gobierno Corporativo: Reforzando la ética y la transparencia, un gobierno corporativo sólido es la base de nuestro acercamiento a los mercados de capitales y con los inversionistas. Constantemente estamos buscando formas de reforzar nuestro gobierno corporativo.

Estamos comprometidos con nuestras mejores prácticas, las cuales incluyen la transparencia y la confiabilidad. Cada año, el 100% de empleados de nuestro administrador se somete a capacitación ética. Nuestros empleados reciben capacitación con regularidad sobre nuestro Código de Ética y Conducta Empresarial, seguridad de la información, prevención global del fraude, Anticorrupción Global y la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero.

También ratificamos y actualizamos los nombramientos de nuestros comités de auditoría, prácticas y finanzas.

# 100%

de los empleados  
reciben capacitación ética



Pharr Bridge Industrial Center, Reynosa, México

## CONCLUSIÓN

# Mirando hacia el futuro

Sabemos que será un desafío superar los resultados de 2022. Las tasas de ocupación no pueden ser más altas en algunos de nuestros mercados. No obstante, desde nuestra perspectiva, las tendencias que han sustentado el crecimiento esencial en nuestros mercados se encuentran intactas. Esperamos que el *Nearshoring* continúe desarrollándose e impulsando la demanda en los próximos años, a medida que los cuellos de botella, la escasez y las tensiones continúen afectando la economía mundial. Dejando atrás lo peor de la inflación, esperamos un crecimiento sostenido en el mercado de consumo y del comercio electrónico en México.

Mientras aumenta la actividad de la construcción, la absorción neta continúa ayudándonos a afrontar la competencia; los mercados permanecerán en un estrecho equilibrio con elevadas ocupaciones. Un número creciente de clientes nacionales e internacionales están buscando más espacio en cada uno de nuestros seis mercados.

Esperamos que estos niveles de ocupación sigan alimentando las rentas, elevando las utilidades de Fibra por renovación de contratos. Tenemos un 13% para 2023,

en el que podríamos aumentar las rentas más del 30%. Esta sería la fuente interna de crecimiento más significativa, ya que las rentas en nuestro portafolio coinciden con las condiciones del mercado.

Por otra parte, esperamos que las fuentes de crecimiento externo a través de adquisiciones tomen mayor relevancia. Al respecto, contamos con dos ventajas competitivas: nuestro acceso preferencial al portafolio de proyectos de Prologis; y el robusto balance de Fibra, con un poder adquisitivo de alrededor de US\$800 millones, para aprovechar las oportunidades que puedan presentarse en el mercado.

Por lo anterior, es importante que continuemos realizando las inversiones correctas. Invertimos continuamente en nuestra gente, ofreciéndole una importante gama de prestaciones, capacitación y oportunidades de desarrollo. Intentaremos ampliar nuestra presencia mediante adquisiciones. Nuestra empresa matriz, Prologis, nos permite acceder a un importante portafolio de propiedades para adquisición. A finales de 2022, Prologis y FIBRA Prologis tenían 5.3 millones de pies cuadrados en desarrollo o estabilización

previa, de los cuales el 55.8% estaban arrendados o previamente arrendados. Nuestro acceso exclusivo al portafolio de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis, ya que nos da la opción de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes. Esperamos que las adquisiciones fluctúen entre los \$100 y US\$300 millones en 2023.<sup>1</sup>

Continuaremos invirtiendo en las iniciativas en torno a la movilidad, la energía limpia y ASG que nos permitirán ofrecer una propuesta de valor más atractiva para nuestros clientes.

Los resultados que tenemos en 2022 fueron el subproducto de años de cuidadosa planeación. Así, la estrategia que hemos construido y seguido nos ha puesto en una excelente posición para aprovechar las oportunidades mientras ofrecemos retornos sólidos a los tenedores de certificados.

Agradecemos la confianza que ustedes, nuestros inversionistas, nos muestran y trabajaremos en 2023 y subsecuentemente para que esa fe pague dividendos.



Prologis Park Toluca, Ciudad de México, México

## Ubicaciones de mercado

225  
Propiedades

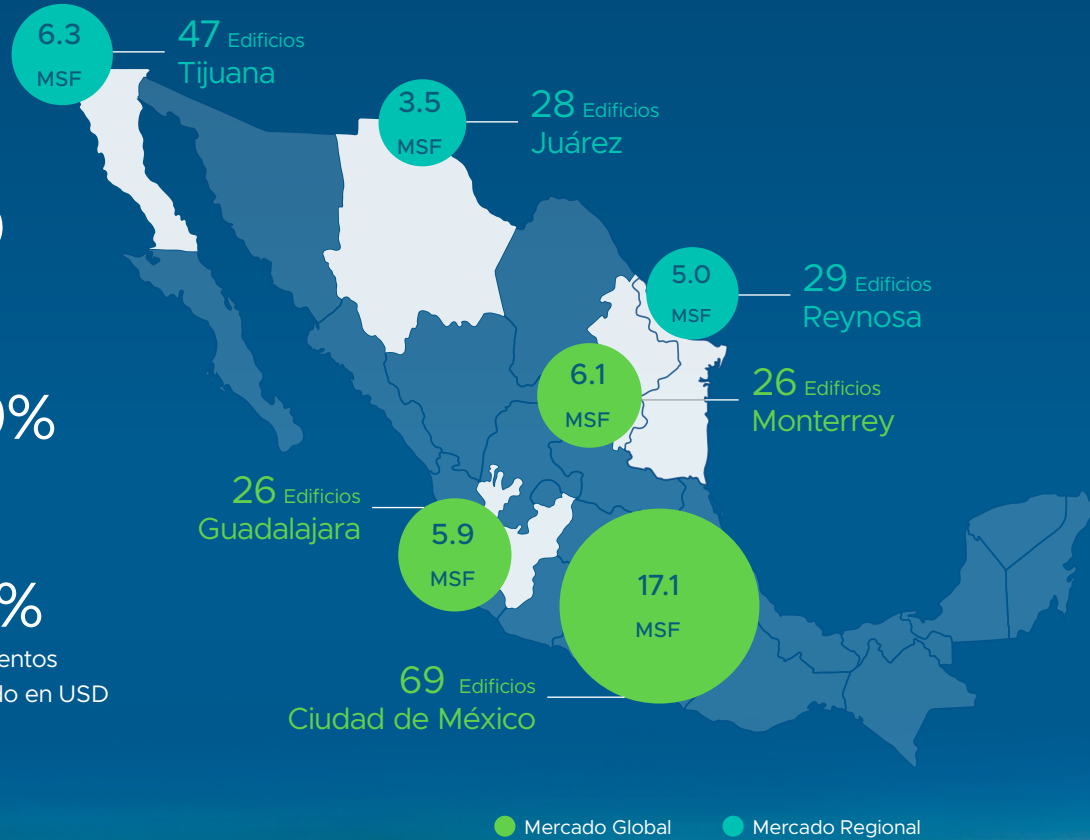
43.9  
MPC

245  
Clientes

98.9%  
Ocupación

\$5.99  
Promedio neto  
alquiler efectivo  
por PC arrendado

67.5%  
Arrendamientos  
denominado en USD



Ciudad de México, México

## Las métricas clave. Una historia de crecimiento

	PORTAFOLIO OPERATIVO PERIODO- FIN DE OCUPACIÓN	EFFECTIVO NETO CAMBIO EN LA RENTA	TAMAÑO PORTAFOLIO	
	Porcentaje	Porcentaje	MPC	Propiedades
2022	<b>98.9</b>	<b>20.5</b>	<b>43.6</b>	<b>225</b>
2021	97.9	8.8	42.6	224
2020	96.7	4.0	39.8	205

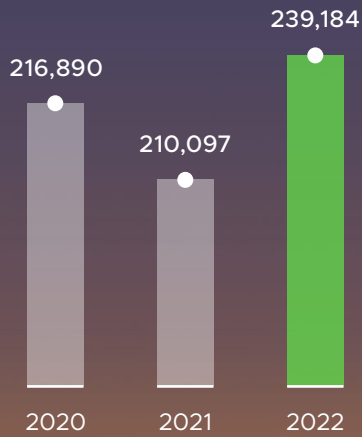


Prologis Park Encino, Ciudad de México, México

## Aspectos Financieros destacados

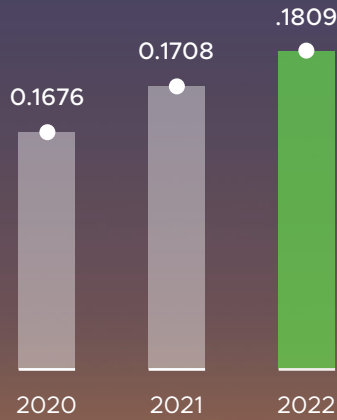
### RESUMEN DE INGRESOS

(en miles de dólares estadounidenses)



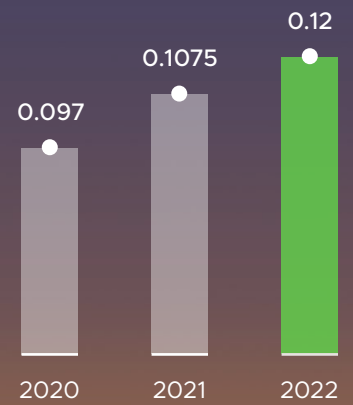
### FFO POR CBFÍ

(en dólares estadounidenses,  
incluidos los incentivos)



### DISTRIBUCIÓN POR CBFÍ

(en dólares estadounidenses)



Construcción en un edificio de Prologis en la Ciudad de México, México

LIDERAZGO

# Luis Gutiérrez

Presidente para América Latina de Prologis

Luis Gutiérrez es presidente de Prologis para América Latina y director general de FIBRA Prologis, un vehículo público en México. Sus responsabilidades incluyen las actividades de desarrollo, adquisición y operaciones tanto en México como en Brasil.

Fue miembro fundador de G. Acción, uno de los desarrolladores inmobiliarios más grandes de México, donde se desempeñó como director general y se convirtió en socio de AMB Property Corporation. En 2008, cuando AMB compró G. Acción, se convirtió en director general, responsable de las operaciones de AMB en México y Brasil. Cuenta con más de 32 años de experiencia en desarrollo inmobiliario, construcción, adquisiciones y enajenaciones, así como la representación de inversiones extranjeras directas en México y Brasil.

El Sr. Gutiérrez tiene un MBA del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y una licenciatura en Ciencias en Ingeniería Civil de la Universidad Iberoamericana. Se ha desempeñado como presidente de AMPIP (Asociación Mexicana de Parques Industriales), AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRAS) y es miembro del consejo de administración de Finaccess.





LIDERAZGO

# Héctor Ibarzabal

Director de Operaciones de Prologis México

Un veterano con 30 años en el sector inmobiliario, Héctor Ibarzabal tiene una amplia experiencia en operaciones, inversiones, estructuración, financiamiento y recaudación de fondos en Bienes Raíces comerciales.

El Sr. Ibarzabal se ha desempeñado como Director de México para Prologis desde 2011 y como Director de Operaciones de FIBRA Prologis, desde su OPI en 2016. En esa capacidad, dirige toda la actividad inmobiliaria de Prologis en México. Antes de unirse a Prologis, el Sr. Ibarzabal cofundó G. Acción, la primera empresa inmobiliaria mexicana que cotiza en bolsa, donde se desempeñó como director financiero, director de operaciones y presidente.

En 2001, G. Acción se convirtió en el primer socio internacional que AMB Property Corporation, que posteriormente se fusionó con Prologis en 2011. El Sr. Ibarzabal ha sido presidente de AMPIP (Asociación Mexicana de Parques Industriales), donde actualmente participa en el consejo de administración y se ha desempeñado como un consejero independiente en varios consejos de empresas públicas, empresas conjuntas, CKD y FIBRA. Posee un título en ingeniería civil con honores de la Universidad Iberoamericana y un MBA del IPADE.



LIDERAZGO

# Jorge Girault

Director de Finanzas, Prologis México

Jorge Girault ha trabajado en la industria de bienes raíces desde 1994 y ha sido vicepresidente de Finanzas en Prologis México desde 2015. Como funcionario de Prologis México y administrador de Prologis México Fondo Logístico, un vehículo de inversión en bienes raíces industriales en México administrado por una afiliada de Prologis, fue responsable de la estructuración y el lanzamiento exitoso de la OPI de FIBRA Prologis en 2014, así como de una oferta de derechos en marzo de 2019. Tiene una gran experiencia en la gestión de las acciones de Prologis y de recaudación de deuda, negociando y formando diferentes tipos de estructuras de deuda. Inició su carrera profesional en G. Acción, una empresa pública mexicana de desarrollo de multiproductos inmobiliarios, donde ascendió de gerente de proyectos a vicepresidente de Relación con Inversionistas.

El Sr. Girault se ha desempeñado como profesor a tiempo parcial en la Escuela de Negocios de la Universidad Iberoamericana y es miembro activo de la Asociación Mexicana de FIBRAS. Posee un título en ingeniería industrial por la Universidad Panamericana y un MBA de la Universidad Iberoamericana y AD1 del IPADE.



## Acerca de este reporte:

Esta presentación incluye ciertos términos y medidas financieras no IFRS que no se niegan específicamente en este documento. Estos términos y medidas financieras se niegan y, en el caso de medidas financieras que no son IFRS, se concilian con la medida IFRS más directamente comparable, en nuestros Resultados Financieros del 4o trimestre e Información Complementaria que está disponible en nuestro sitio web en [www.fibraprologis.com](http://www.fibraprologis.com).

Las declaraciones contenidas en este comunicado que no son hechos históricos son declaraciones prospectivas. Estas declaraciones prospectivas se basan en las expectativas, estimaciones y proyecciones actuales sobre la industria y los mercados en los que opera FIBRA Prologis, así como en las creencias y suposiciones hechas por la gerencia. Tales declaraciones involucran incertidumbres que podrían afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis.

Palabras tales como “espera”, “anticipa”, “pretende”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima” o las variaciones de dichas palabras y expresiones similares tienen por objeto identificar dichas declaraciones prospectivas, que generalmente no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones que aborden el desempeño operativo,

### COLABORA CON NOSOTROS

Valoramos sus comentarios y agradecemos cualquier pregunta, comentario o sugerencia sobre este reporte y nuestro desempeño. Por favor, envíe sus comentarios a:

los eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurrirán en el futuro, incluidas las declaraciones relacionadas con el crecimiento de la renta y la ocupación, la actividad de adquisición, la actividad de desarrollo, la actividad de disposición, las condiciones generales en las áreas geográficas donde operamos, nuestra deuda y posición financiera, son declaraciones a futuro. Estas declaraciones no son garantías de rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y suposiciones que son difíciles de predecir. Si bien creemos que las expectativas rechazadas en cualquier declaración prospectiva se basan en suposiciones razonables, no podemos garantizar que se logren nuestras expectativas y, por lo tanto, los resultados reales pueden diferir materialmente de lo que se expresa o pronostica en dichas declaraciones prospectivas.

Algunos de los factores que pueden afectar las conclusiones y resultados incluyen, pero no se limitan a: (i) climas económicos nacionales, internacionales, regionales y locales, (ii) cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) competencia incrementada o no anticipada por nuestras propiedades, (iv) riesgos asociados con adquisiciones, disposiciones y desarrollo de propiedades, (v) mantenimiento del estatus de fideicomiso

Paseo de los Tamarindos 90  
Torre 2 Piso 22  
Bosques de las Lomas CDMX,  
05120 México  
+ 52 55 1105 2900

de inversión en bienes raíces (“FIBRA”) y estructuración fiscal, (vi) disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de deuda que mantenemos y nuestras calificaciones crediticias, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) las incertidumbres ambientales, incluidos los riesgos de desastres naturales, y (ix) aquellos factores adicionales discutidos en los informes liderados con la “Comisión Nacional Bancaria y de Valores” y la Bolsa Mexicana de Valores por FIBRA Prologis bajo el rubro “Factores de Riesgo”. FIBRA Prologis no asume ninguna obligación de actualizar las declaraciones prospectivas que aparecen en este comunicado.

No captación. Todos los valores mencionados en este documento o en las presentaciones adjuntas, si las hubiere, no han sido registrados de conformidad con la Ley de Valores de 1933 o las leyes de valores de ningún estado y no pueden ofrecerse ni venderse en los Estados Unidos sin registro o una exención aplicable de los requisitos de registro bajo la Ley de Valores y cualquier ley de valores estatal aplicable. Cualquier anuncio de este tipo no constituye una oferta de venta o la solicitud de una oferta de compra de los valores discutidos en este documento o en las presentaciones, si corresponde.

**31 de diciembre de 2022**

Para más información, contáctenos en:

[www.fibraprologis.com](http://www.fibraprologis.com)  
[www.linkedin.com/company/prologis](https://www.linkedin.com/company/prologis)  
[www.facebook.com/Prologis](https://www.facebook.com/Prologis)